

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

**I 123. Bp. Alkotás u. 31. fsz.2 belterület 7697/0/A/5
hrsz. alatti ingatlanról**



Készítette:

Laczi Tamás

ingatlanforgalmi értékbecslő (03307/2002)

Ellenőrizte:

Laczi Pongor

ingatlanforgalmi értékbecslő (08496/2019)

Készült:

Budapest, 2025.10.03



1112 Budapest,
Kapolcs u. 16.
ADÓSZÁM
12049923-2-43

Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFÁ-val növelt értéként értendő.

Az értékbecslés fordulónapja:

2025.10.03

Cím:	I 123. Bp. Alkotás u. 31. fsz.2 belterület 7697/0/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.10.03
------	---	-------------------	------------

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Megjegyzések, feltételezések
- 4.4 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Ingatlan bemutatása

6.0 Értékbecslés

- 6.1 Piaci helyzetelemzés
- 6.2 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Számítások

- 8.1. számítási táblázatok

9.0 Mellékletek

- 9.1. tulajdoni lap(ok)
- 9.2. térképmásolat(ok)
- 9.3. fényképek
- 9.4. épületek elrendezése, alaprajzok
- 9.5. település térképek
- 9.6. helyi építési szabályzat kivonat és melléklete, közmű térkép
- 9.7. engedélyek, tárgyi eszköz karton, egyéb ingatlanhoz kapcsolódó dokumentumok
- 9.8. összehasonlító adatok

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÓ		
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat		
MEGBÍZOTT		
Quadriga Familia Kft.		
MEGBÍZÁS TÁRGYA		
Az értékelt ingatlan megnevezése:	lakás	
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
Település (város, kerület):	I 123. Bp. Alkotás u. 31. fsz.2 belterület 7697/0/A/5 hrsz.	
Természetben:	I 123. Bp. Alkotás u. 31. fsz.2 belterület 7697/0/A/5 hrsz.	
HRSZ:	7697/0/A/5	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Ingatlan nettó alapterülete:	161 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	161 m ²	
jelleg, művelési ág:	belterület	lakás
TULAJDONVISZONYOK		
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat	
Széljegy:	Id. tulajdoni lapon	
Teherlapon bejegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	Piaci érték megállapítása	
INGATLAN BEMUTATÁSA		
Felépítmények száma:	1	
Állapota:	felújítandó	
Közművesítettség:	összközmű	
HASZNOSÍTHATÓSÁG		
Jelenlegi funkció:	lakás	
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás	
VALÓS PIACI ÉRTÉK		
Értékelés elve:	Piaci / Hozam alapú	
Értékelés fordulónapja:	2025.10.03	
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	105 000 000	Forint
	Azaz Egyszázötmillió Forint	
Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFÁ-val növelt értéként értendő.		
Az értékbécslés érvényessége:	180 nap	

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1123. Bp. Alkotás u. 31. fsz.2 belterület 7697/0/A/5 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni I/I hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1123. Bp. Alkotás u. 31. fsz.2 belterület 7697/0/A/5 hrsz. alatti ingatlan I/I **tulajdoni hányadára** vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát (30 napnál régebbi)
- Az ingatlan alaprajzát
- Térképmásolatot

4.3 Megjegyzések, feltételezések

Az ingatlan rendezett tulajdonú, forgalomképes. A felépítmények műszaki állapota koruknak megfelelő. Az ingatlan jól hasznosítható, piacképes. Az ingatlan önálló közműórákkal rendelkezik, de gázóra elzárásra, a villanyóra leszerelésre került. Az ingatlanban fűtés és melegvízellátás nincs, lakhatásra nem alkalmas. Az ingatlant ajtószám hiányában beazonosítani nem tudtuk. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. A nyilvántartás szerinti alapterület eltér az alaprajz szerinti alapterülettől, ezért az óvatosság elvét követve a "kisebb" nyilvántartás szerinti alapterülettel számoltunk az értékképzés során. A tulajdoni lap 30 napnál régebbi, így a kialakult értékek feltétele a változatlan földhivatali adatok megléte. Az előzményhez képest jelentős változás nem történt az ingatlanon, új szemle nem történt. Az ingatlan állapotának romlása és a piacon, a felújítandó ingatlanok árcsökkenése miatt, az előzményhez képest az ingatlan ára csökkent. Az értékelés során magasabb kínálati korrekciót alkalmaztunk a felújítandó ingatlanok nehezebb értékesíthetősége miatt.

4.4 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és alaprajz ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetét, felhasznált építőanyagokat, az épületgépészeti rendszereket), műszaki állapotát stb.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, tekintettel arra, hogy az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározása jelenleg nincs rendeletileg szabályozva.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Forgalmi/valós piaci érték: Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján, az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő, és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.

A piaci összehasonlító értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítást azon jellemzők alapján végezzük, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a lakóingatlanok, telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Költségalapú értékelés:

A költségalapú módszer alkalmazásánál, az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
3. Avulások számítása
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása, majd a telekértékkel való összegzése

Hozamelvű értékelés:

Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A hozamszámításon alapuló értékelés szerint, az adott ingatlan forgalmi értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke, kiszámításának egyik módja a követő év nettó, működési eredmény tőkésítése az összes kamatrésszel. A módszer lényege, hogy az ingatlan várható tisztá bevételeiből vezettjük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV). Ez a módszer kiegyensúlyozott piaci körülmények között, a funkciójuk alapján bevételt termelő ingatlanok értékelése esetében a valós érték megállapítására a legeredményesebb közelítés.

A módszert elsősorban irodák, üzlethelyiségek, szállodák érték meghatározására, illetve olyan ingatlanok értékelésére lehet felhasználni, amelyek hasznosításából

pénzbeli bevétel származik. Egy jövedelemtermelő vagyontárgy értéke a közvetlen tőkésítés módszerével, illetve a diszkontált cash-flow elemzéssel határozható meg.

Közvetlen tőkésítés: a jövedelem tőkésítése során alkalmazott bérleti jövedelembecsléseket az összehasonlító ingatlanok bérleti díjai alapján számoljuk ki. A várható bruttó bérleti bevételeket ezután korrigáljuk a kihasználtság, a behajtási veszteségek és a tulajdon nem megtérülő költségei miatt. Ezen korrekciók elvégzését követően, az adózatlan nettó bérleti bevételeket piaci adatok alapján számított általános tőkésítési ráta alkalmazásával értékké alakítjuk. A közvetlen tőkésítésnél egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, a piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal.

Diszkontált cash-flow elemzés (DCF): A diszkontált cash-flow elemzésnél figyelembe vesszük a szóban forgó vagyontárgy általa, a jövőben várhatóan megtermelhető jövedelmek beáramlásának idő, gyakoriság és nagyságrendi tényezőit. Ennél a módszernél a jövőbeni cash-flow-kat egy meghatározott időszakra tervezzük, ezen összegeket és záró érték összegét diszkontáljuk egy megfelelő megtérülési rátával jelenértékre.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként,
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap kelte: 2023.02.28

1123. Bp. Alkotás u. 31. fsz.2		belterület
Hrsz:		7697/0/A/5
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	lakás	
Területe:	161	
I.		
Tulajdoni lap II. része:		
bejegyzés száma:	3.	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	XII. Önkormányzat	
Címe:	1126 Bp., Böszörményi út 23-25.	
Tulajdoni lap III. része:		

Megjegyzés: -

5.2 Közművek

Víz	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Villany	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Gáz	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Csatorna	Közmű hálózatra csatlakoztatott

5.3 Környezet

Település neve:	Budapest XII. kerület
Lakosainak száma:	55 650 fő
Település leírása:	Budapest XII. kerülete (összefoglaló nevén a Hegyvidék) a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein (a Budai-hegység magaslatain) fekszik.
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészen található, lakó ingatlanok szomszédságában.
Környezete:	Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészen található, nagyrészt lakó szomszédságában, aszfaltozott utcában található.
Megközelíthetősége:	Alkotás út felől közelíthető meg gépjárművel vagy tömegközlekedési eszközökkel. Parkolás a telken belül megoldott, vagy közterületen ingyenes övezetben lehetséges.
Tömegközlekedési eszközök:	Busz, villamos
Utca burkolata:	Aszfaltozott burkolat
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága teljes
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík
Telek alakja:	-
Telek határai, kerítettsége:	Kerített
Épület, építmény elhelyezkedése a telken:	Zárt sorú
Növényzet:	Részleges
Jelenlegi hasznosítás:	lakás
Egyéb:	-

Környezet

Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészen található, lakó ingatlanok szomszédságában.

Megközelíthetőség, parkolás

Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészen található, nagyrészt lakó szomszédságában, aszfaltozott utcában található.

5.4 Ingatlan bemutatása

Épület/ek bemutatása

Az értékelt ingatlan 1930-ban épült, hagyományos szerkezetű, p+fsz+3em kiépítésű társasház, földszinten található lakás. A lakásokat önálló bejáratokon keresztül lehet megközelíteni, az épületben lift nem került beépítésre. Az ingatlanban fűtés és melegvízellátás nincs. A nyílászárók fa szerkezetű, duplaszárnyú, gerébtokos ablakok és fa szerkezetű ajtók. A lakás állapota szemrevételezéssel felújítandó állapotúnak mondható.

lakás		
Nettó alapterülete	161,1 m ²	
Szintek száma	p+fszt+3em	
Épület funkciója	lakás	
Építés éve	1930	
Alapozás	beton sávalapozás	
Teherhordó szerkezet	tégla	
Födém szerkezet	vasbeton gerenda + béléstest	
Tető szerkezet, héjalás	nyeregtető	cserép
Homlokzat	vakolt	
Nyílászárók	fa kétrétegű ablakok	fa beltéri ajtók
Belső burkolatok	festett, csempézett	
Padozat	kerámia, parketta	
Fűtés/hőleadók	-	-
Melegvíz	-	
Világítás	szabványos világítótestek többségében hagyományos izzókkal	
Szellőzés, klíma	-	
Egyéb berendezések	-	
Helyiségek:	az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajzok tartalmazzák	
Bevilágosítottság:	a helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak.	
Műszaki állapot:	Az épület külső homlokzata és tető szerkezete felújítandó. Összességében az épület felújítandó állapotú.	
	Konkrét vizsgálat nem történt, de ennek hiányában is megállapítható, hogy az épület korszerűtlen energetikai szempontból.	

Alternatív hasznosíthatóság:

A jelenlegi használat véleményünk szerint gazdaságos.

Földhivatali nyilvántartás, jogi helyzet

Földhivatali nyilvántartás szerint lakás besorolású ingatlan.

6.0 Értébecslés

6.1 Piaci helyzetelemzés

2024-ben a makrogazdasági tényezők összességében támogatták a hazai lakáspiaci kereslet élénkülését. Az év során a foglalkoztatottak száma historikus csúcsra emelkedett, és bár enyhült a munkaerőpiac feszessége, összességében dinamikus béremelkedés jellemezte ezt az időszakot. Az infláció csökkenésével párhuzamosan már a reáljövedelmek is 7-8 százalékkal bővültek 2024 első félévében, ami pozitívan hatott a fogyasztói bizalomra és a lakásberuházási szándéokra. Előretekintve a kereslet további élénkülése várható a lakossági megtakarítások egy részének lakáspiacon történő várható megjelenésével.

2024 harmadik negyedében a lakáspiaci forgalom országos átlagban 16 százalékkal, Budapesten pedig 31 százalékkal élénkült éves összevetésben. Az elmúlt egy évben létrejött tranzakciók száma 144 ezer volt a harmadik negyedévben, ami a hosszú távú átlagos éves tranzakciószámától 10 százalékkal marad el. A lakáspiaci tranzakciók volumenének növekedését a javuló makrogazdasági tényezők mellett a hitelkamatok csökkenése, a 2023-ban elhalasztott kereslet megjelenése, valamint a CSOK Plusz keretében elérhető magas hitelösszegek is támogatták. A jövő évben várhatóan a piacra érkező jelentős lakossági megtakarítások miatt 2024 második felében már az előrehozott vásárlásoknak is megnőhetett a szerepe. A kereslet élénkülésével Budapesten 3,0 százalékra, vidéken 5,0 százalékra csökkent a medián alku mértéke 2024 harmadik negyedévére, emellett az eladók a 2023-ban megszokottnál kisebb mértékben csökkentettek árat a hirdetés ideje alatt.

2024 második negyedében tovább emelkedtek a nominális lakásárak. Budapesten 9,3 százalékkal, a vidéki városokban 8,7 százalékkal, a községekben 9,1 százalékkal emelkedtek a lakásárak egy év alatt. Előzetes adatok alapján a harmadik negyedévben Budapesten 14,7 százalékra, országos átlagban pedig 9,3 százalékról 12,8 százalékra gyorsulhatott az éves lakásár-dinamika, jelentősen meghaladva az átlagos EU-s áremelkedést. 2024 második negyedében országosan 11 százalékra mérséklődött a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése az egy évvel korábbi 23 százalékról. Előrejelzésünk alapján a lakásárak éves növekedési üteme 2024 negyedik negyedében is dinamikus maradhat. A rövid távú lakáskiadás kapcsán a VI. kerületet érintő tiltás a hosszú távú lakáskiadás felé terelhet egyes lakástulajdonosokat, növelve ezzel az albérleti kínálatot.

2024 első nyolc hónapjában a lakáspiaci kereslet élénkülésével párhuzamosan a lakáshitel-kihelyezések volumene is jelentősen, 148 százalékkal nőtt éves összevetésben, amiben kiemelt szerepet játszott a piaci alapú hitelezés bővülése mellett a CSOK Plusz megjelenése is. A program keretében a háztartások átlagosan 26 millió forint kamattámogatott hitelt igényeltek a második negyedévben, szemben a

piaci alapon használt lakás vásárlására felvett 19 millió forintos átlagos hitelösszeggel. Mind az új, mind a használt lakások esetében jelentősen javult a hitel segítségével történő lakásvásárlás elérhetősége, utóbbit a CSOK Plusz is támogatta az új gyermekek vállalók esetében. A korábbi CSOK támogatások gyermekvállalásai alapján 2024-től becsléseink szerint harmadára csökkenhetett az otthonteremtéshez kapcsolódó támogatásokra jogosultak köre. A Hitelezési felmérés alapján a bankok változatlan hitelfeltételek mellett a lakáshitel-kereslet csökkenését érzékelték 2024 harmadik negyedében, de a következő fél évre előre tekintve már ismét keresletélénkülést várnak. Az első félév során érvényben lévő önkéntes THM-plafon és az erősödő banki verseny tartósan alacsony, egy százalék alatti felárakat eredményezett a piaci alapon szerződött lakáshitelek piacán, az ügyfél által fizetendő átlagos hitelkamat pedig a támogatott konstrukciókat is figyelembe véve 5,5 százalékra, míg a piaci lakáshitelek átlagos THM-szintje 6,8 százalékra süllyedt 2024 augusztusára.

2024 első három negyedében 8,6 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, ezzel országosan 20 százalékkal, míg Budapesten 18 százalékkal csökkent az átadott lakások száma az előző év azonos időszakához képest. Ugyanezen időszak alatt országosan 14,6 ezer, Budapesten 3,4 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, amely éves szinten rendre 2 és 34 százalékos visszaesést, és 2025 első felére előre tekintve is visszafogott lakásépítési volument jelent. Az építőipari vállalatok újlakás-fejlesztései, így a kínálat csak lassan tud alkalmazkodni a megnövekedett kereslethez. A lakásépítési költségek emelkedése viszont már egyre kisebb mértékben gátolja a kínálat bővülését. A lakásprojektek finanszírozási feltételein a bankok szűk köre, nettó 11 százaléka szigorított 2024 harmadik negyedében, ugyanakkor a bankok többsége a lakásprojekt-hitelek iránti kereslet élénkülését tapasztalta, melynek további erősödésére számítanak. Budapesten és vidéken is alacsony szinten stagnál az újlakás-fejlesztések volumene, és a harmadik negyedében az újonnan értékesítésre meghirdetett újlakások száma is visszaesett. A forgalom ugyanakkor mind vidéken, mind Budapesten jelentősen élénkült az újlakáspiacon, összhangban a használtlakás-piacon tapasztalt élénküléssel. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,53 millió forintot tett ki 2024 harmadik negyedének végén, mely éves szinten 5 százalékos drágulást jelent.

Forrás: MNB

6.2 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Erősségek (Strengths)	Gyengeségek (Weaknesses)
elhelyezkedés	állapot
	fűtetlen
Lehetőségek (Opportunities)	Veszélyek (Threats)
felújítás, bővítés, korszerűsítés	Állagromlás, önálló megközelíthetőség, beépíthetőség

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** felújítás és állagmegóvás, esetleges terület megosztás

6.3 Ingatlan értékebecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

Vizsgált ingatlanok forgalmi értékének megállapítására az általánosan elfogadott értékelési módszert/módszereket alkalmazhatunk: **Piaci / Hozam alapú** értékelést.

A végső piaci értéket a módszerek megfelelő súlyozásával állapítjuk meg.

A kialakult piaci viszonyok miatt az ingatlan gyors értékesítése csak jelentős árcsökkenés esetén valószínűsíthető.

Fentiek alapján a 1123. Bp. Alkotás u. 31. fsz.2 belterület 7697/0/A/5 hrsz. alatti ingatlan I/I **tulajdoni hányadának** valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes, kizárólag önállóan megközelíthető és jogilag rendezett állapotban:

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	105,0	MFt	súly:	100%	105,0 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	69,0	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **105,00 MFt**

105 000 000 Forint

Azaz Egyszázötmillió Forint

Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA-mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFÁ-val növelt értéként értendő.



Laczi Tamás

ingatlanforgalmi értékebecslő



Laczi Pongor

ingatlanforgalmi értékebecslő

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat és az egyéb, a Megbízótól kapott információkat, adatokat megbízhatónak tekintettük.

A Megbízó kijelölt kapcsolattartója által csak részlegesen biztosított helyszíni bejárásból következő területi adatok, műszaki állapotra vonatkozó adatok, (talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megbízó kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés magán célra, az ingatlan adásvételéhez készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség
Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

8.0 SZÁMÍTÁSOK

Cím:	1123. Bp. Alkotás u. 31. fsz.2 belterület 7697/0/A/5 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.10.03
------	--	-------------------	------------

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	7697/0/A/5			
Telek terület:	161			
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
lakás	szoba	22,20 m ²	parketta	felújítandó
	szoba	27,80 m ²	parketta	felújítandó
	szoba	19,00 m ²	parketta	felújítandó
	fürdő	5,00 m ²	kerámia	felújítandó
	wc	1,00 m ²	kerámia	felújítandó
	előszoba	34,50 m ²	kerámia	felújítandó
	konyha	12,65 m ²	kerámia	felújítandó
	gardrób	6,65 m ²	kerámia	felújítandó
	kamra	1,35 m ²	kerámia	felújítandó
	szoba	30,95 m ²	parketta	felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény		Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)
lakás		161,10 m ²	100%	161,10 m ²
Mindösszesen:		161,10 m²		161,10 m²

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1123. Bp. Alkotás u. 31. fsz.2 belterület 7697/0/A/5 hrsz.	Budapest XII. kerület, Krisztina körút	Budapest XII. kerület, Városmajor utca	Budapest XII. kerület, Krisztinaváros
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1930	1910	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34567952	saját	https://ingatlan.com/34679886
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		129 000 000	124 900 000	154 000 000
redukált alapterület (m2)	161,1	120	128	154
nettó alapterület	161,10	120	128	154
fajlagos ár		1 075 000	975 781	1 000 000
kínálat/adásvétel		kínálat	adásvétel	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025.10	2025.05	2025.10
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,85	1,00	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		913 750	975 781	850 000
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	161	kisebb 0,95	kisebb 0,95	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,90
fűtési mód/komfort	komfort nélküli -	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,90
építés éve	1930	1930 1,00	1910 1,00	1930 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületen belüli elhelyezkedés	fszt.	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	fürdőszoba hiánya	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		593 938	683 047	680 000
SÜLYÖZÉS				
számítás alapját képező terület	161,10	-35%	-30%	-20%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	652 328,125			
becsült érték (Ft)	105 090 061			
Becsült érték kerekítve (Ft)	105 000 000			

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

A környezetben vizsgált bérletileg hasznosított ingatlanok havi díja, fekvéstől és állapottól függően alakulnak. A magasabb bérleti díjak a frekvenciát több területen jellemzőek. A területen a bérleti díjakat jellemzően EUR-ban kötik meg, ezért az árfolyam ingadozás jelentősen befolyásolja a fizetendő bérleti díjakat. A tapasztalatunkra hagyatkozva a megvizsgált bérleti díjak segítségével felállítottunk egy, bevételi és kiadási pénzfolyam” táblázatot. 10 éves határozott időintervallumra és az azt követő első teljes évre eső bevételekből kivontuk a tapasztalatunk szerint felmerülő tényleges és feltételezhető költségeket. Az így nyert nettó pénzfolyamot végül diszkontáltuk a vizsgált ingatlan megtekintésének időpontjára vetítve. Az alkalmazott megközelítés eredményeként nyert Jelenértéket vettük a vizsgált ingatlan jelenlegi bérleti díjak függvényében elérhető bevételi alapon számított Hozamértékének.

A CF változó eredményességű időszaka, 2025-2035

Működési bevételek:

A vizsgált ingatlant a tulajdonos használatában van, így az értékelés során piaci bérleti díjakkal kalkuláltunk.

Bérleti bevételek:

A piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj, figyelembe véve az ingatlan-együttes elhelyezkedését, az üzleti funkcióra **2 214,24 Ft/m²/hó**;

A kihasználtsági tényezőt, 0. évben **95%-on** vettük figyelembe, azt követően **95%-ot** feltételeztünk.

Bérbeadás költségei:

A bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;

Az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, a menedzsment díjjal, mint megbízási díjjal számoltunk **(1,0%)**.

A tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az üzlet folyamatos bérbe adhatóságának biztosításához szükséges, ezt **1 500 Ft/m²**-ben vettük föl;

A bérbeadót terheli a tűz- és elemikár biztosítás díja, ami más ingatlanok tényadatai alapján a becsült működési bevétel **1,0%-ban** vesszük föl;

A fizetendő építményadó, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke **0/m²/év**.

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk. A hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama jelenleg kerekítve átlag . (https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak_-penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok)

Hó végén		10 év
2024	szeptember	6,13
	október	6,89
	november	6,34
	december	6,55
	január	6,6
	február	6,63
	március	7,21
	április	6,79
2025	május	6,96
	június	7,04
	július	7,18
	augusztus	7,09
Átlag		6,78

Funkciók	ráta
A. Hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama (kerekítve)	6,80%
B. Ingatlanpiac kockázati prémium	0,30%
C. ingatlantípus kockázata	0,10%
D. regionális kockázat	0,10%
E. Ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	0,30%
Alkalmazott tőkésítési ráta funkcióként, összesen (A+B+C+D+E)	7,60%

A hitelpiaci jelenlegi állapota miatt az elvárt hozamszint az utóbbi időszakban rövid idő kissé csökkent (a hosszú távú kilátások már nem annyira bizonytalanok, a kockázat a kockázati felárba épül be, a felár általános mértékét a piaci döntéshozók 1,0-3,0 % közé teszik). A vizsgált ingatlan fekvése, alaprajzi kialakítása, állapota a kockázatokat mérséklék.

A vizsgált ingatlan adottságai miatt az átlagos kockázati kategóriába sorolható.

Az ingatlan reális piaci értékének meghatározásakor az adott szegmens átlagos rátájához közelítő 7,60%-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

Hozam számítás DCF módszerrel:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1123. Bp. Alkotás u. 31. fsz.2 belterület 7697/0/A/5 hrsz.	Budapest XII. kerület, Kíssvábhegy	Budapest XII. kerület, Krisztinaváros	Budapest XII. kerület, Stromfeld Aurél út
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1930	1930	1930	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/35008041	https://ingatlan.com/990996	https://ingatlan.com/34060508
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		438 647	438 647	480 000
redukált alapterület (m2)	161	120	142	125
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		3 655	3 089	3 840
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025.10	2025.10	2025.10
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		3 290	2 780	3 456
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	161	kisebb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
fűtési mód/komfort	komfort nélküli -	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85
építés éve	1930	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	lakás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületen belüli elhelyezkedés	fszt.	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	terasz	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		2 138	2 085	2 419
SÚLYOZÁS				
		-35,00%	-25,00%	-30,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	2 214,24			



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELESE																
395 Ft/C - MNB- napi középárft.	Alapterület:	161 m2	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
	Telekméret	161 m2														
DCF szerinti évek			0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év	6.év	7.év	8.év	9.év	10.év	Exit		
Naptári év			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036		
A. BEVÉTELEK																
Eu HICP																
		4,28														
PGI 1=Potenciális bevétel		euró/év														
lakás	5,61	€/m2/hó	161 m2	piaci	10 837 €	11 301 €	11 784 €	12 289 €	12 815 €	13 363 €	13 935 €	14 532 €	15 153 €	15 802 €	16 478 €	17 184 €
lakás		€/m2/hó			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
kihasználtság:					95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:																
		161 m2														
Összes bérleti bevétel (fszt)				10 837	11 301	11 784	12 289	12 815	13 363	13 935	14 532	15 153	15 802	16 478	17 184	
kihasználatlanságból adódó veszteség				542	565	589	614	641	668	697	727	758	790	824	859	
Működési és behajtási veszteség	1%	Ft/év		108	113	118	123	128	134	139	145	152	158	165	172	
Összes tervezhető bevétel		euró/év		10 187	10 623	11 077	11 551	12 046	12 561	13 099	13 660	14 244	14 854	15 490	16 153	
Összes működési bevétel		Ft/év		4 023 736	4 195 952	4 375 538	4 562 811	4 758 100	4 961 746	5 174 109	5 395 561	5 626 491	5 867 305	6 118 426	6 380 294	
B. KIADÁSOK																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)		1 500 Ft/m2		241 650	251 993	262 778	274 025	285 753	297 983	310 737	324 037	337 905	352 368	367 449	367 449	
Menedzsment díja	Működési bevétel	1,0% -a		40 237	41 960	43 755	45 628	47 581	49 617	51 741	53 956	56 265	58 673	61 184	63 803	
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési	Működési bevétel	1,0% -a		40 237	41 960	43 755	45 628	47 581	49 617	51 741	53 956	56 265	58 673	61 184	63 803	
Építményadó	Alapterület x	0 Ft		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ingatlanadó telek	telekterület x	0 Ft		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Épületbiztosítás, egyéb ktsg.	Működési bevétel	1,0% -a		40 237	41 960	43 755	45 628	47 581	49 617	51 741	53 956	56 265	58 673	61 184	63 803	
Egyszeri ráfordítási költség:	Felújítandó épületek korszerűsítésére			-												
Összes kiadás				362 362	377 871	394 044	410 909	428 496	446 836	465 960	485 903	506 700	528 387	551 002	558 858	
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)				3 661 374	3 818 081	3 981 494	4 151 902	4 329 604	4 514 911	4 708 149	4 909 658	5 119 791	5 338 918	5 567 424	5 821 436	
Diszkonttényező	r =	8,10%		1,0000	0,9251	0,8558	0,7916	0,7323	0,6774	0,6267	0,5797	0,5363	0,4961	0,4589	0,4589	
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)				3 661 374	3 531 989	3 407 177	3 286 776	3 170 629	3 058 586	2 950 503	2 846 239	2 745 660	2 648 634	2 555 038	35 152 776	
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE	Tőkésítési ráta	7,60%													35 152 776	
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE													69 000 000 Ft			

Cím:	I 123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.10.03
------	--	-------------------	------------



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

9.0 MELLÉKLETEK

Cím:	1123. Bp. Alkotás út 13. fszt. 3. belterület 7037/0/A/3 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.10.03
------	---	-------------------	------------

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/84126/2023

2023.02.28

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7697/0/A/5 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Alkotás utca 31. földszint. ajtó:2.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

öröklakás	161	4 0	474/10000	önkormányzati
-----------	-----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999987/1999/

2. bejegyző határozat: 161689/1991/1991.12.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 137759/1992/1992.07.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

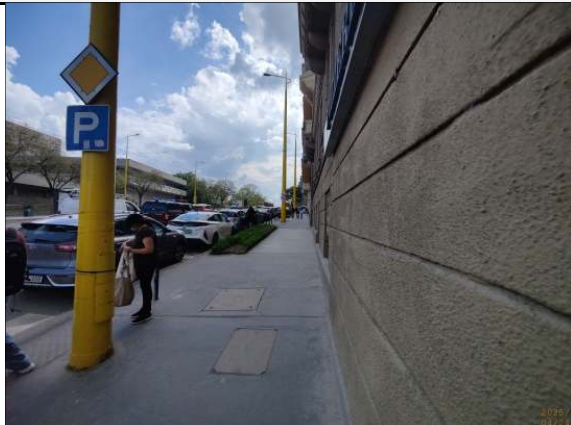
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Fényképek

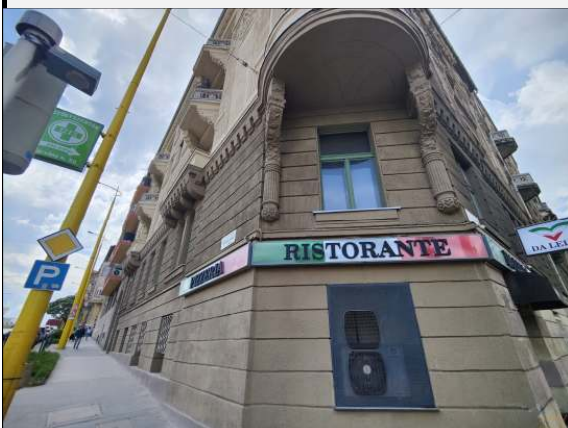
Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 31. fsz.2

Hrsz.: 7697/0/A/5



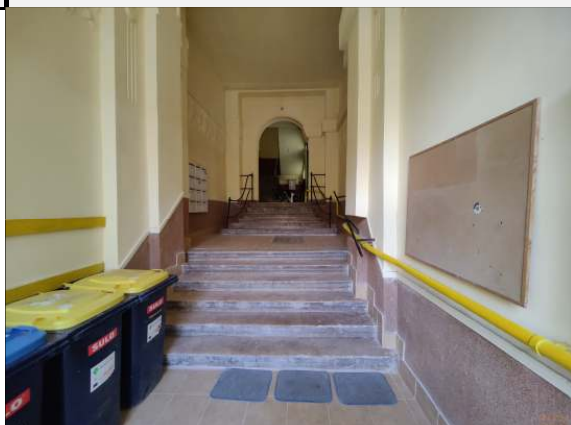
környezet

környezet



homlokzat

homlokzat



házsám

lh.

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 31. fsz.2

Hrsz.: 7697/0/A/5



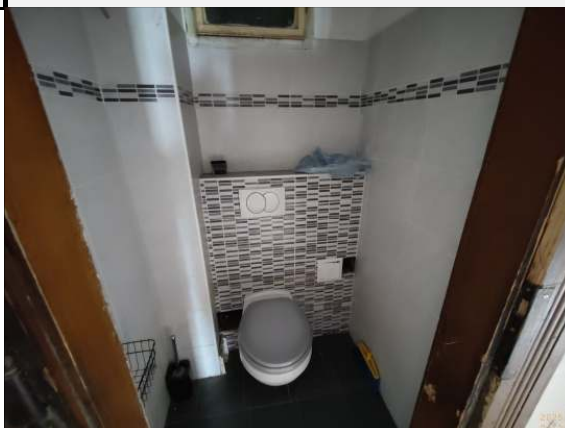
ajtószám

belső udvar



előszoba

villanyóra helye



előszoba

wc

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 31. fsz.2

Hrsz.: 7697/0/A/5



fürdő



fürdő



szoba



szoba



szoba



szoba

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 31. fsz.2

Hrsz.: 7697/0/A/5



szoba



szoba



szoba



szoba



hall



hall

Fényképek

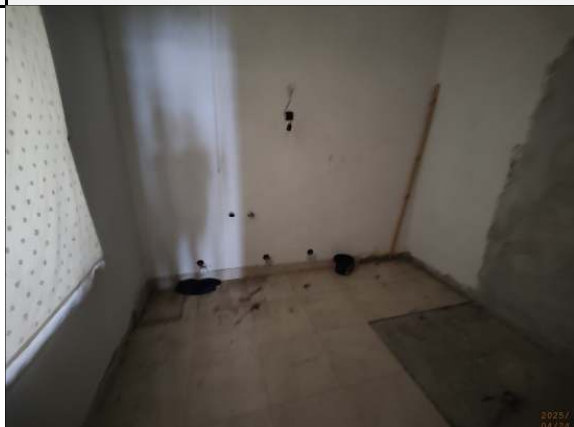
Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 31. fsz.2

Hrsz.: 7697/0/A/5



gázóra (lezárva)

konyha



kamra

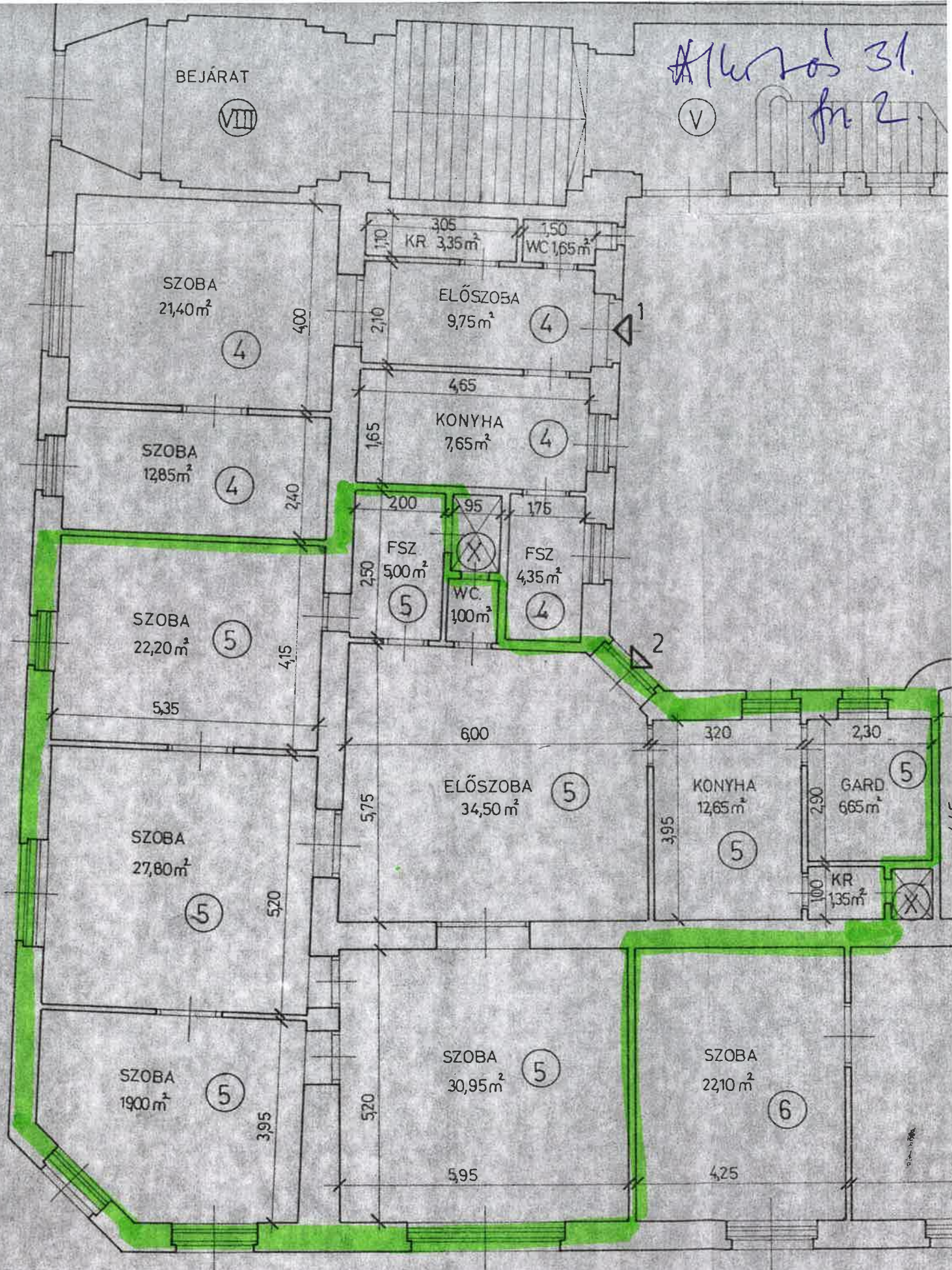
tároló



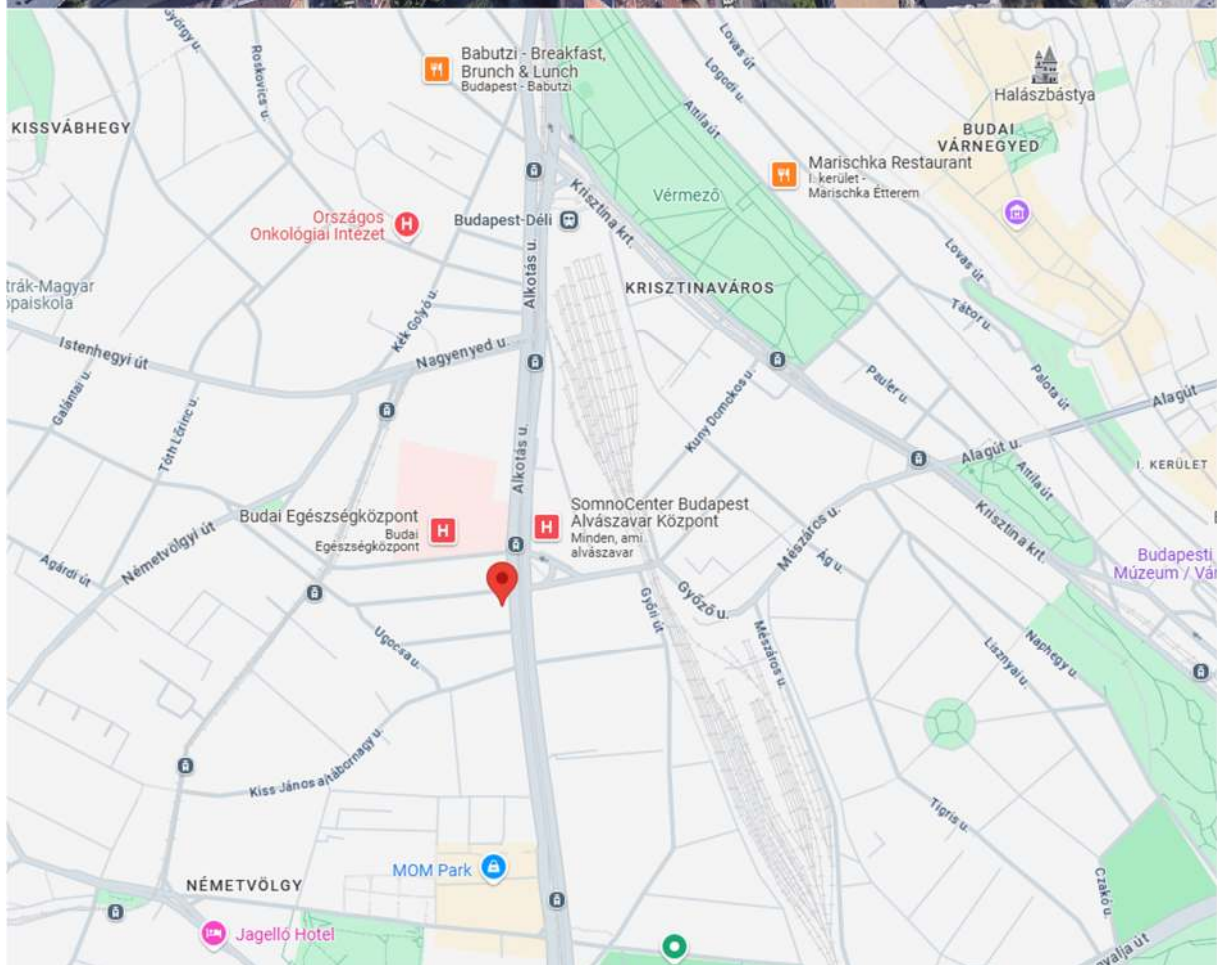
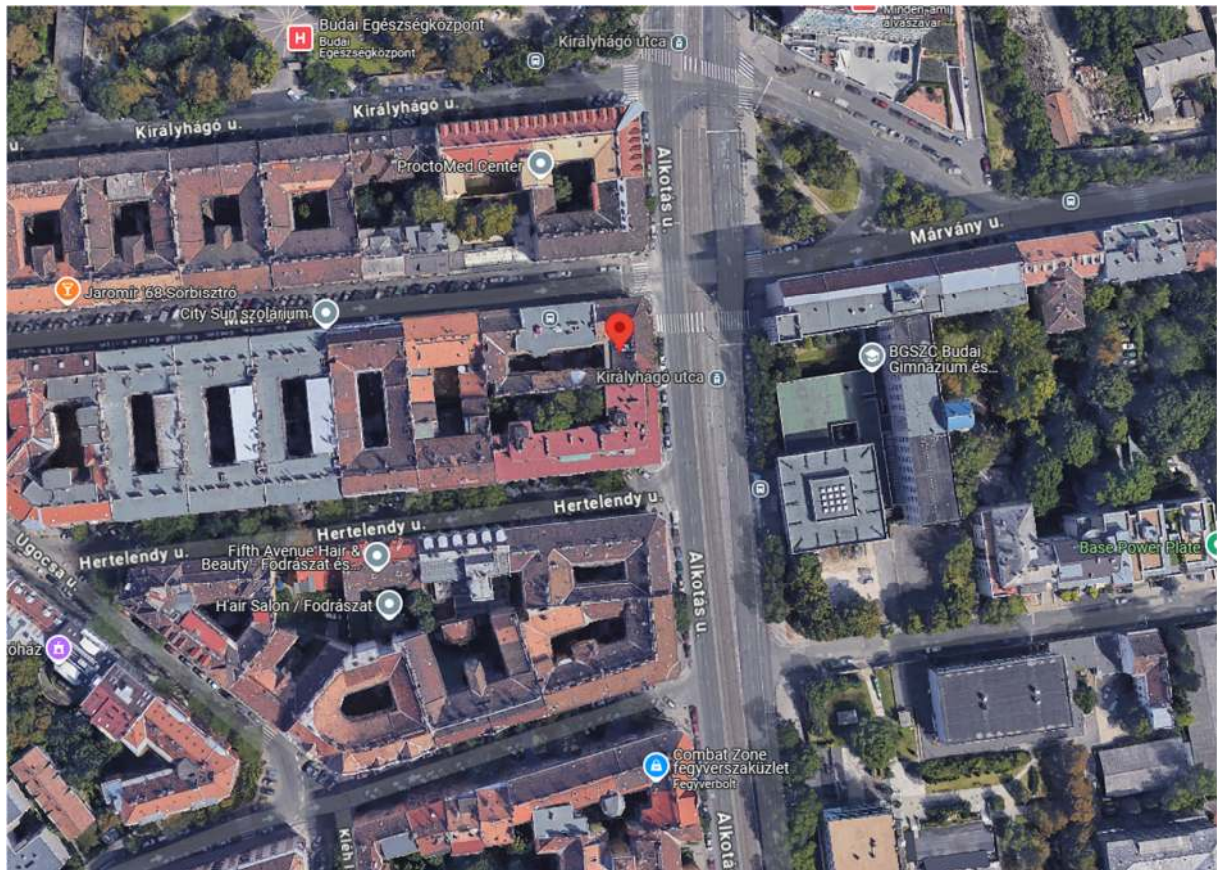
tároló



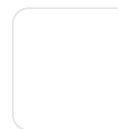
Alkotás 31.
fr. 2.



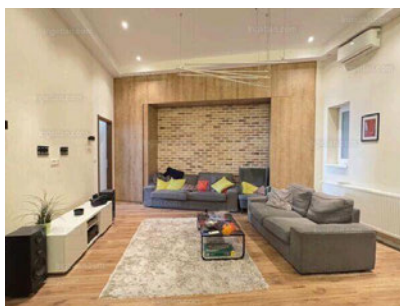
Térképek



ingatlan.com

Kis Brigitta
Hinle Ingatlan

+36 30 908 7679



Budapest XII. kerület, Krisztina körút

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
129 millió Ft	120 m²	4

Ingatlan állapota **felújított**Építés éve **1981 és 2000 között**Komfort **duplakomfortos**Emelet **1**Épület szintjei **2**Lift **nincs**Belmagasság **3 m-nél magasabb**Légkondicionáló **van**Akadálymentesített **nincs megadva**Fürdő és wc **külön és egyben is**Tájolás **nincs megadva**Kilátás **utcai**Erkély mérete **nincs megadva**Kertkapcsolatos **nem**Tetőtér **nem tetőtéri**Parkolás **utca, közterület**Átlag gázfogyasztás **nincs megadva**Átlag áramfogyasztás **nincs megadva**Rezsiköltség **nincs megadva**Közös költség **nincs megadva**Fűtés **nincs megadva**Szigetelés **nincs megadva**Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Eladó: 3 szobás, 3 fürdőszobás lakás a XII. kerületben, a Magyar Pénzmúzeum mellett

Ár: 129 millió Ft

Alapterület: 120 m²

Elrendezés: 3 szoba + nappali, 3 fürdőszoba

Tájolás: Keleti, utcai nézet

Emelet: 1. emelet (összesen 2 emeletes épület)

Lift: Nincs

Légkondicionálás: Van

Mosogatógép: Van

Elhelyezkedés és környezet

Prémium lokáció – Budapest XII. kerület szívében, a Magyar Pénzmúzeum közvetlen közelében.

Kiváló befektetési lehetőség!

Kiváló közlekedés – Metró, villamos és buszmegállók néhány perc sétára. A Déli pályaudvar gyalogosan is elérhető.

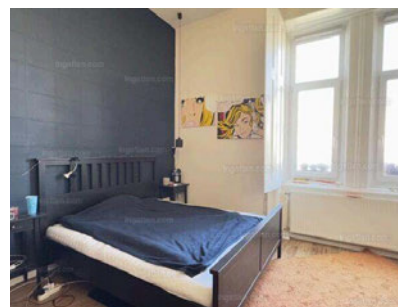
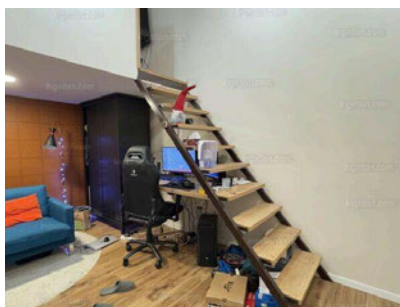
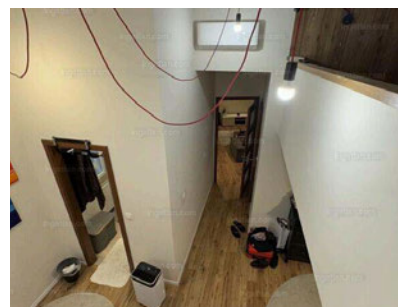
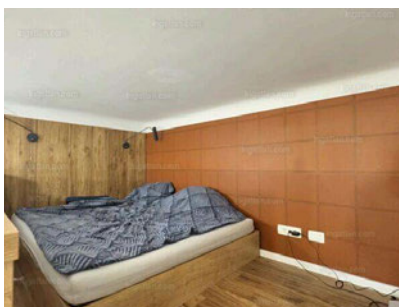
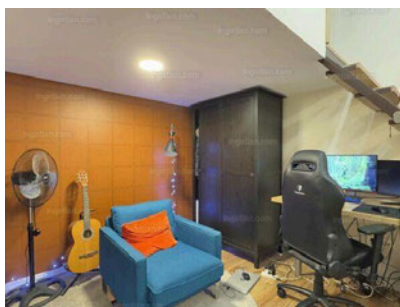
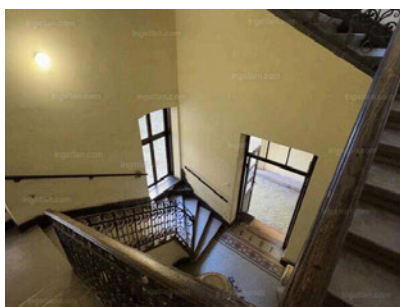
Zöldövezeti hangulat – Parkokkal körülvéve, csendes és nyugodt lakókörnyezet.

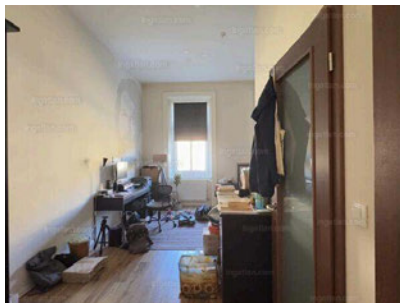
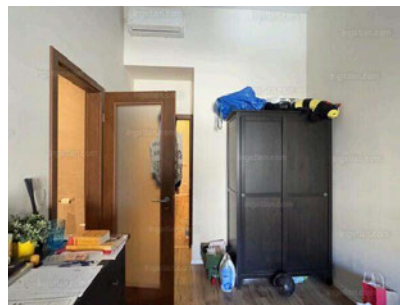
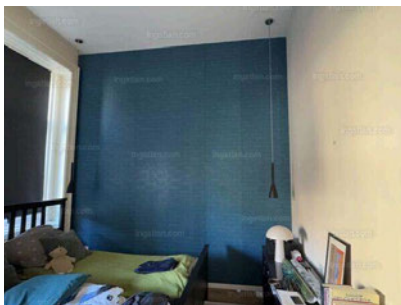
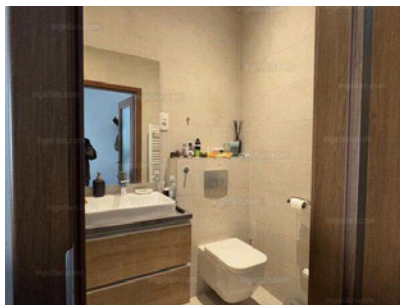
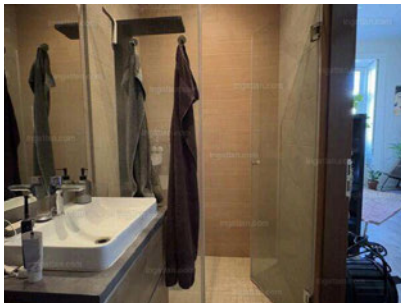
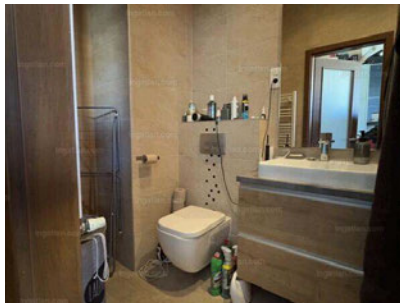
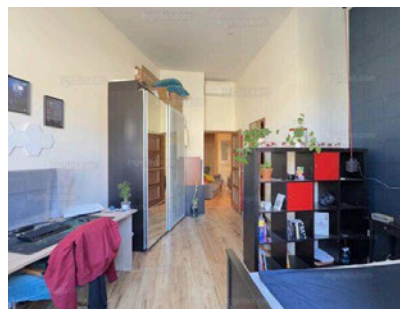
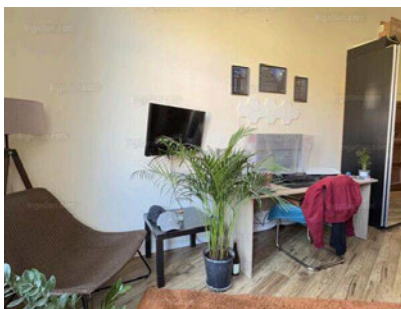
Történelem és modernitás – Sétatávolságra a Budai Vártól és a Várnegyedtől.

Minden a közelben – Szupermarketek, kávézók, éttermek, iskolák, orvosi rendelők mind elérhető közelségben.

Tágas, világos és jól kihasználható lakás, amely ideális otthon vagy befektetés lehet!

momo



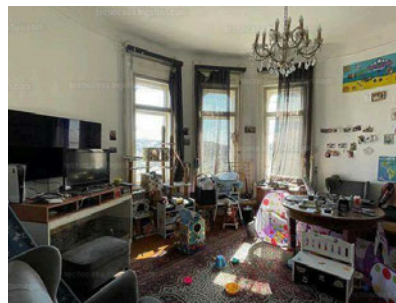
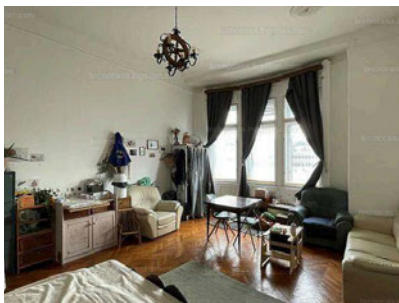


Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34567952>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Agenzia Monteverde
Kft.
TECNOCASA

+36 70 515 8697



Budapest XII. kerület, Krisztinaváros

Eladó téglalakás

Ár	Alapterület	Szobák
154 millió Ft	154 m²	5

Ingatlan állapota	felújítandó
Építés éve	1950 előtt
Komfort	duplakomfortos
Emelet	3
Épület szintjei	4
Lift	nincs megadva
Belmagasság	3 m-nél alacsonyabb
Légkondicionáló	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás 	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás 	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	nincs megadva
Tájolás	kelet
Kilátás	utcai
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Parkolás	nincs megadva
Fűtés	nincs megadva
Szigetelés	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Krisztinavárosban, karbantartott társasházban, magas emeleti, napos, kelet-i és dél-i fekvésű, nagypolgári lakás.

Az ingatlan az épület III. emeletén található. Szerencsés elosztásának köszönhetően két bejáratral is rendelkezik így két szeparált lakrészként is használható.

Szobái tágasak és nagy üvegfelületeiknek köszönhetően jó fényviszonyokkal rendelkeznek. Jelenlegi kialakításában 2 konyha és 2 fürdő kapott helyet. Az egyik fürdő zuhannyal és wc-vel, míg a másik káddal szerelt. Ezen felül egy külön wc is található a lakásban.

Az ingatlan fűtését gázkonvektorok biztosítják, a melegvíz ellátásért pedig két gázüzemű vízmelegítő felel.

Közlekedése kiváló, a budai fonódó villamoshálózat, számos buszjárat és a Déli pályaudvar is közvetlenül elérhető.

3 perces sétával közelíthetjük meg a Vörösmarty parkot, ahol számos kikapcsolódási és sportolási lehetőséget találunk.

Jöjjön el és tekintse meg mielőbb!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34679886>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Szél Judit
At-Home Budapest
Network Kft.

**+36 20 262 7864**

Budapest XII. kerület, Kissvábhegy

Kiadó téglalakás

Ár havonta

1 100 €

438 647 Ft

Alapterület

120 m²

Szobák

3Ingatlan állapota **jó állapotú**Építés éve **1981 és 2000 között**Komfort **duplakomfortos**Emelet **2**Épület szintjei **3**Lift **van**Belmagasság **3 m-nél alacsonyabb**Légkondicionáló **van**Bútorozott **igen**Költözhető **azonnal**Min. bérleti idő **12 hónap**Akadálymentesített **nincs megadva**Fürdő és wc **külön helyiségben**Tájolás **délkelet**Kilátás **kertre néz**Erkély mérete **nincs megadva**Kertkapcsolatos **igen**Tetőtér **nem tetőtéri**Gépesített **igen**Kisállat **hozható**Dohányzás **nincs megadva**Parkolás **udvari beálló - benne van az árban**Átlag gázfogyasztás  **nincs megadva**Fűtés **gázkazán**

Átlag áramfogyasztás  **nincs megadva**Rezsiköltség **nincs megadva**Közös költség **nincs megadva**

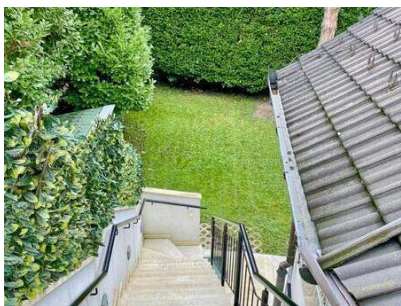
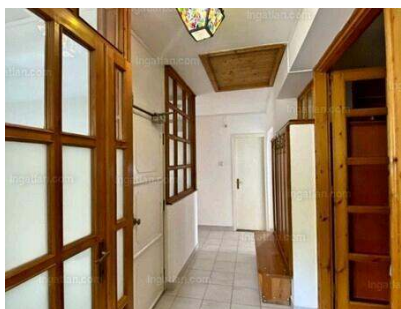
Szigetelés

nincs megadvaEnergetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Budapest, XII. kerület – csendes, előkelő utcában a Kissvábhegyen, kiváló közlekedéssel.

Ez a világos, tágas lakás nagy nappalival rendelkezik, teraszkapcsolattal, teljesen felszerelt konyhával és étkezőrészsel, két hálószobával, fürdőszobával, vendégmosdóval és kamrával. A légkondicionáló egész évben biztosítja a komfortot.

A lakás bútorozott és azonnal költözhető. A gondozott, közös kertben grillezési lehetőség is van, tökéletes pihenésre vagy vendéglátásra.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35008041>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Czitó Tamás
CP Ingatlan Kft.
Ellenőrzött Partner

**+36 30 604 8156**

Budapest XII. kerület, Krisztinaváros

Kiadó téglalakás

Ár havonta

1 100 €

438 647 Ft

Alapterület

142 m²

Szobák

4

Ingatlan állapota	felújított
Építés éve	1950 előtt
Komfort	duplakomfortos
Emelet	földszint
Épület szintjei	5
Lift	nincs
Belmagasság	3 m-nél magasabb
Légkondicionáló	van
Bútorozott	megegyezés szerint
Költözhető	azonnal
Min. bérleti idő	12 hónap

Akadálymentesített	nem
Fürdő és wc	külön és egyben is
Tájolás	észak
Kilátás	utcai
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nem
Tetőtér	nem tetőtéri
Gépesített	igen
Kisállat	hozható
Dohányzás	nem megengedett
Parkolás	utca, közterület - fizetős övezet

Átlag gázfogyasztás  **nincs megadva**Átlag áramfogyasztás  **nincs megadva**Rezsiköltség **nincs megadva**Közös költség **31 000 Ft/hó**

Fűtés

gázkazán

Szigetelés

nincsEnergetikai tanúsítvány **nincs megadva**

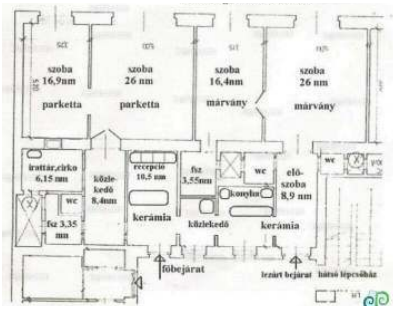
XII. ker. Krisztinavárosban, a Déli pályaudvartól nem messze, frekventált részen, nagyon jó tömegközlekedésű helyen, jó állapotú polgári ház földszinti, 142 m²-es, jó beosztású, felújított lakása, amelyet irodának/bemutatóteremnek alakítottak ki, de lakásként is kiválóan használható. Az ingatlant két lakóegység egybenyitásával hozták létre, így két külön bejárat is van, de jelenleg belül is egybe van nyitva (igény szerint akár újra szétválasztható). A szobák mellékcúrára néznek. A lakásban riasztórendszer, elektromos redőnyök vannak kiépítve.

Helyiségek:

1. lakás: recepció, 2 szoba, tároló/kazán, fürdő, WC
2. lakás: előszoba, 2 szoba, konyha, fürdő, 2 külön WC

Közös költség: 31000 Ft/hó





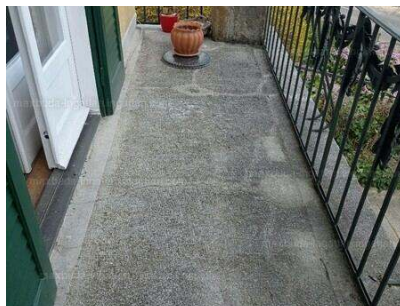
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/990996>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Erdős Margit
MAX Buda Ingatlaniroda

+36 70 719 2239

+36 30 986 9113



Budapest XII. kerület, Stromfeld Aurél út

Kiadó téglalakás

Ár havonta
480 000 Ft
1 200 €Alapterület
125 m²Szobák
3 + 1 félIngatlan állapota **nincs megadva**Építés éve **nincs megadva**Kényelem **összkomfortos**Emelet **1**Épület szintjei **nincs megadva**Lift **nincs**Belmagasság **3 m-nél magasabb**Légkondicionáló **nincs megadva**Bútorozott **megegyezés szerint**Költözhető **nincs megadva**Min. bérleti idő **nincs megadva**Átlag gázfogyasztás **nincs megadva**Akadálymentesített **nem**Fürdő és wc **külön helyiségben**Tájolás **nincs megadva**Kilátás **panorámás**Erkély mérete **6 m²**Kertkapcsolatos **nincs megadva**Tetőter **nem tetőtéri**Gépesített **igen**Kisállat **nincs megadva**Dohányzás **nincs megadva**Parkolás **nincs megadva**Fűtés **gázkazán**

Átlag áramfogyasztás  **nincs megadva**Rezsiköltség **nincs megadva**Közös költség **nincs megadva**

Szigetelés

nincs megadvaEnergetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Kiadó XII. kerület HEGYVIDÉKI részén, mégis központhoz közel, kiváló közlekedés mellett, egy tágas napfényes erkélyes lakás, 6 lakásos nagy kerttel rendelkező társasházban. A kert és a ház szépen karbantartott. A lépcsőházban emeletenként 2 lakás található.

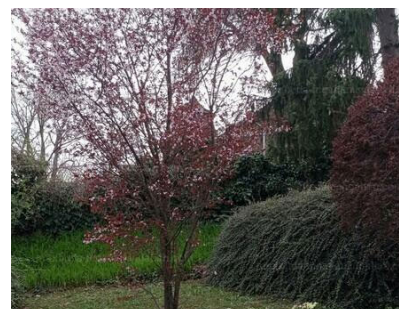
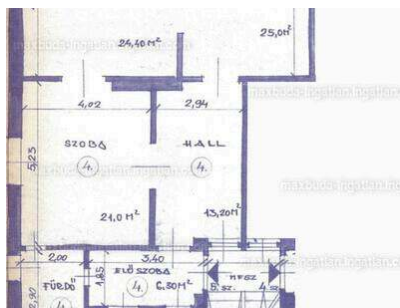
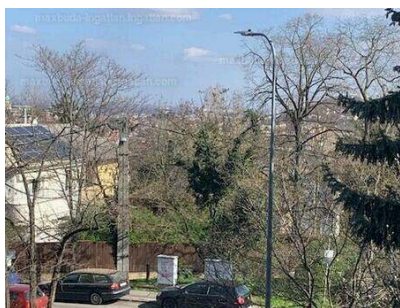
A lakás frissen festett, folyamatosan karbantartott, jó állapotú. Elrendezése kiváló!

Az előszobában nagy beépített szekrények találhatók. Innen nyílik a kertre néző konyha a hozzátartozó ablakos kamrával és egy külön étkezővel. Tágas ablakos kádas fürdőszoba az előszobából és a hálóból is megközelíthető. Az előszobából nyílik a wc kézmosóval. Az előszobából egy ablakos hallba jutunk. Innen közelíthető meg a előkertre nyíló 2 szoba, melyek közül az egyik erkélyes, innen szép kilátás nyílik a városra.

125 nm. 3 szoba, ablakos hall, étkező, konyha, fürdőszoba, kamra, wc, előszoba.

Kktg 41.000 Ft, mely tartalmazza a kert gondozást, a lépcsőház takarítást, a szemet szállítást és 2 főre a víz és csatorna díjat. A villany és gáz, óra alapján fizetendő. Fűtést és a melegvizet kombi gázkazán biztosítja.

Internet szolgáltató a Telekom. Az ingatlan kiváló lokációjának köszönhetően alkalmas kis forgalmú iroda részére és lakásnak egyaránt.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34060508>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.